

Exklusives Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück und Grünblick in begehrter Siedlungsrandlage von Roththalmünster!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94094 Roththalmünster
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 321 m²
Nutzfläche (ca.): 591 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.989 m²
Kaufpreis pro m²: 3.738,32 €
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 1.200.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Rotthalmünster
- > 7 Zimmer

- > 321 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NKS-10



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94094 Rotthalmünster
Baujahr	1994
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	321 m ²
Nutzfläche (ca.)	591 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.989 m ²
Kaufpreis	1.200.000,- €
Kaufpreis pro m ²	3.738,32 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Stellplätze	ja
Sonstiges	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1994
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses exklusive Einfamilienhaus in begehrter Siedlungsrandlage von Rotthalmünster vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Architektur und ein traumhaftes Grundstück mit unverbaubarem Grünblick. Auf einem weitläufigen Areal von 1.989 m² präsentiert sich die im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtete Immobilie mit insgesamt rund 321 m² Wohnfläche sowie einer separaten Gewerbeeinheit mit ca. 89 m².

Das Haus überzeugt mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier komfortable Schlafzimmer, und bietet ein Höchstmaß an Wohnqualität für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl gemeinschaftliche als auch private Rückzugsorte schafft.

Die Kinderzimmer verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, insgesamt stehen fünf Badezimmer zur Verfügung - teilweise behindertengerecht ausgeführt. Hochwertige Eichenparkettböden, ein gemütlicher Kachelofen sowie eine Zentralheizung mit Erdgas unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse das Herzstück des Hauses. Die angrenzende Küche ist bereits mit Einbaugeräten ausgestattet und verfügt über eine praktische Speisekammer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gästezimmer mit eigenem Bad inklusive Dusche und WC.

Eine Besonderheit stellt die separate Gewerbeeinheit dar, die sich über ca. 89 m² erstreckt. Diese umfasst zwei Büroräume sowie ein eigenes Bad mit Dusche und WC - ideal zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein beeindruckendes Raumangebot mit ca. 191 m² Wohnfläche. Zwei großzügige Kinderzimmer, jeweils mit eigenem Bad, sind über eine stilvolle Galerie miteinander verbunden. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen eigenen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken sowie ein zusätzliches separates WC bieten zusätzlichen Komfort.

Das großzügige Elternschlafzimmer mit ca. 52 m² begeistert mit Zugang zum Balkon und schafft eine private Wohlfühlzone.

Das vollständig unterkellerte Haus eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben einer Sauna mit angrenzender Dusche und separatem WC stehen ein Hobbyraum, eine Werkstatt, eine gemütliche Bar sowie umfangreiche Stauraumflächen zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine massive Doppelgarage mit dahinterliegendem Geräteraum und separatem Außenzugang sowie insgesamt drei Balkone, die den Blick in die idyllische Umgebung freigeben.

Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Funktionalität und eine ruhige, naturnahe Lage - eine seltene Gelegenheit für alle, die ein repräsentatives Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Weitere Bilder und Details finden Sie unter: www.hatz-team.de. Das vollständige Exposé inklusive Adressangabe und Grundrissen erhalten Sie nach Versenden einer Anfrage!

Der Energieausweis ist bereits in Bearbeitung. Dieser wird nachgereicht!

- > Einfamilienhaus
- > Rotthalmünster
- > 7 Zimmer

- > 321 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NKS-10



Ausstattung:

- Exklusives Einfamilienhaus in Siedlungsrandlage von Rotthalmünster mit traumhaftem Grünblick
- Baujahr 1994, Massivbauweise, vollständig unterkellert
- Großzügiges Grundstück mit 1.989 m²
- Ca. 321 m² Wohnfläche + 89 m² separate Gewerbeeinheit
- Insgesamt 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 5 Badezimmer, teilweise behindertengerecht, Kinderzimmer jeweils mit eigenem Bad
- Hochwertige Ausstattung: Eichenparkett, Kachelofen, Zentralheizung (Erdgas)
- Gewerbeeinheit: 2 Büroräume + Bad (Dusche/WC)
- 3 Balkone mit schönem Ausblick ins Grüne
- Massive Doppelgarage mit separatem Geräteraum und Außenzugang

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungsrandlage in Rotthalmünster und überzeugt durch ihren idyllischen Grünblick sowie die angenehme Wohnatmosphäre. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Natur, was ein hohes Maß an Lebensqualität garantiert.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur: Die Grundschule ist in etwa 1,5 Kilometern bequem erreichbar, der Kindergarten liegt nur rund 1,7 Kilometer entfernt. Auch das Ortszentrum von Rotthalmünster befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist mit lediglich ca. 1 Kilometer schnell zu erreichen. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomieangebote sowie medizinische Versorgungseinrichtungen.

Rotthalmünster selbst liegt im niederbayerischen Bäderdreieck und besticht durch seine attraktive Lage zwischen den bekannten Kurorten Bad Griesbach, Bad Birnbach und Bad Füssing. Die Marktgemeinde verbindet ländliche Ruhe mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Die reizvolle Landschaft des Rottals mit ihren sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, während gleichzeitig eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf vorhanden ist.

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine vollständig ausgefüllte Anfrage.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert? Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.

Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter: www.hatz-team.de

Objektbilder:



Hausansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rotthalmünster
- > 7 Zimmer

- > 321 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NKS-10



Wohn-Esszimmer

© HATZ & T



Wohnzimmer

© HATZ & T



Wohn-Esszimmer

© HATZ & T



Küche

© HATZ & T



Wohnzimmer

© HATZ & T



Schlafzimmer

© HATZ & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rotthalmünster
- > 7 Zimmer

- > 321 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NKS-10



Schlafzimmer

© HATZ & T



Badezimmer

© HATZ & T



Schlafzimmer

© HATZ & T



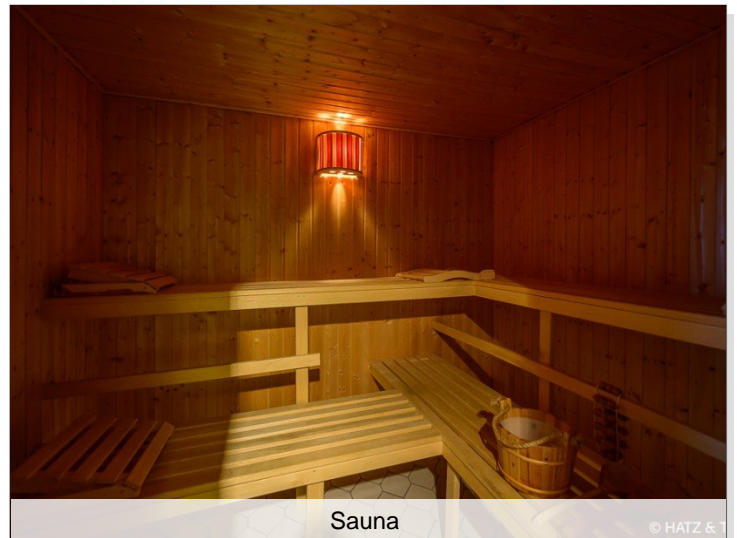
Badezimmer

© HATZ & T



Schlafzimmer

© HATZ & T



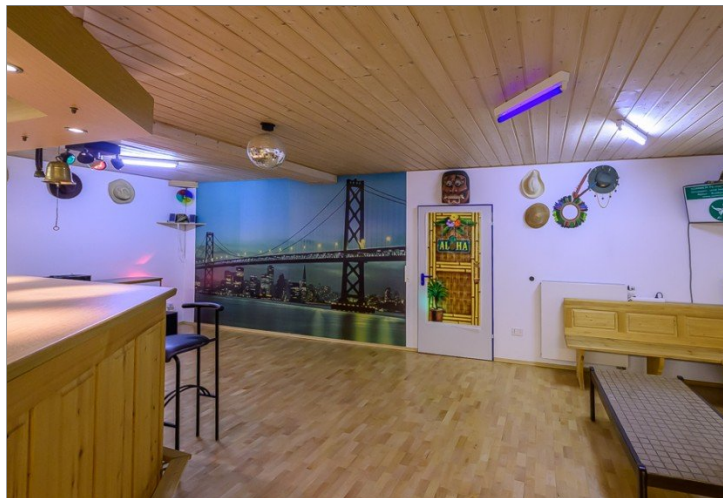
Sauna

© HATZ & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rotthalmünster
- > 7 Zimmer

- > 321 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NKS-10



Partyraum

© HATZ & T



Hobbyraum

© HATZ & T



Büro

© HATZ & T



Balkon

© HATZ & T



Büro

© HATZ & T



Ausblick

© HATZ & T

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rothalmünster
- > 7 Zimmer

- > 321 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-NKS-10



Terrasse

© HATZ & T

JETZT ONLINE

www.hatz-team.de

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

- Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse**
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.
- Bestmögliche Verkaufspreise**
durch starke Verhandlungsführung.
- Full-Service rund um Immobilien**
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung
- Persönliche, individuelle Beratung**
Beratung · Verkauf · Vermietung
- Langjährige Erfahrung in Passau & München**
Seriöse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 11 · 80336 München
www.hatz-team.de

